

## Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Trachselwald

Öffentliche Mitwirkung vom 19. Februar 2018 bis 29. März 2018 (Publikation im Anzeiger Trachselwald vom 08. und 15. Februar 2018 und in der Info-Zytig vom Januar/Februar 2018)

Eingaben mittels Fragebogen:

	Eingaben/Anträge	Stellungnahme AG/GR
<p><b>Planung allgemein</b></p> <p><i>Als Folge der „neuen“ Raumplanung wird die bauliche Entwicklung von Gemeinden vor allem auf die verfügbaren Reserven und auf eine gute Nutzung der bestehenden Siedlung konzentriert. Kommunale Planungen müssen zudem vermehrt übergeordnete Vorgaben umsetzen.</i></p> <p>Die Ortsplanung entspricht meinen Vorstellungen einer zweckmässigen Raumplanung.</p> <p><input type="checkbox"/> Ja                      <input type="checkbox"/> Nein                      <input type="checkbox"/> keine Angabe</p> <p>Begründung / Bemerkungen:</p>		
Sammeleingabe	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein</p> <p>Begründung / Bemerkungen: Übergeordnete Vorgaben funktionieren auch in diesem Fall nach dem Giesskannenprinzip. Unter „guter Nutzung“ wird eine dichtere Überbauungsweise verstanden. Diese Situation steht in krassem Gegensatz zu den Nutzungsbeschränkungen von Liegenschaften in der Landwirtschaftszone. Eine fragwürdige „Entwicklungsstrategie“ für Gemeinden wie Trachselwald.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist in der Tat so, dass viele Vorgaben durch übergeordnetes Recht gegeben sind und durch die Gemeinden entsprechend umgesetzt werden müssen (wie bspw. Festlegung Gewässerraum).</p>
Privatperson	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja</p> <p>Begründung / Bemerkungen: -</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Privatperson	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja</p> <p>Begründung / Bemerkungen: -</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Sammeleingabe	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja</p> <p>Begründung / Bemerkungen: -</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Siedlungsentwicklung nach innen

Die aktuelle Forderung zur Entwicklung nach innen verlangt von den Gemeinden auch im ländlichen Raum ein sorgfältiges Abwägen zwischen baulicher Verdichtung und gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wohn- und Lebensqualität.

Die Massnahmen im Baureglement (z.B. Reduktion der Grenzabstände, Erhöhung zulässige Kniestockhöhe, teilweise Umzonung Wohnzone W1 in W2) entsprechen meinen Vorstellungen.

Ja                       Nein                       keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Ich habe folgende Anregungen zum Zonenplan Siedlung:

Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein Begründung / Bemerkungen: Die Siedlungsentwicklung nach innen führt im ländlichen Raum zu Verhältnissen wie in den Agglomerationen der Städte. Die grosszügigeren Parzellengrössen, Gebäude- und Bauabstände stellen in Zukunft keinen ländlichen Vorteil mehr dar. Von den Platzverhältnissen her ist es letztendlich egal, ob ich auf dem Land oder in Stadtnähe wohne. Die Überbauungsdichte ist dieselbe. Ein wichtiges Argument für das Wohnen im ländlichen Raum wird in Zukunft hinfällig. Die Erhöhung der zulässigen Kniestockhöhe und weitere „Lockerungen“ zu Gunsten der Bauherrschaft sind zwar positive Signale, werten aber die angestrebte Verdichtung keinesfalls auf.  <i>Ich schlage folgende weiteren Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen vor:</i> Jegliche Massnahmen um die Siedlungsentwicklung nach innen durchzusetzen, werden sich negativ auswirken. Entweder auf die Attraktivität des zum Verkauf stehenden Baulandes sowie auf das Klima des Zusammenlebens. Von Zwangsmassnahmen ist generell abzusehen.	Die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision und der Gemeinderat sind überzeugt, dass die geplanten Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen massvoll sind und auf die speziellen Begebenheiten der Gemeinde Trachselwald abgestimmt sind. Durch die Lockerungen der Bauvorschriften werden keine urbanen Verhältnisse angestrebt. Bspw. wurden die Gesamthöhen der Gebäude insgesamt nur geringfügig angepasst.  Die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision und der Gemeinderat teilen diese Befürchtung nicht.
Privatperson	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
Privatperson	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.

## Zonenplan Siedlung

Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision können keine zusätzlichen Baulandreserven geschaffen werden. Der Zonenplan Siedlung ist gegenüber früher dennoch angepasst worden. Beispielsweise ist die Zonenordnung überprüft und vereinfacht worden.

Mit dem vorliegenden Zonenplan Siedlung und der Zonenordnung bin ich einverstanden.

Ja                       Nein                       keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Ich habe folgende Anregungen zum Zonenplan Siedlung:

Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: Keine <i>Ich habe folgende Anregungen zum Zonenplan Siedlung:</i> Eine Umzonung von unmittelbar an die Dorfzone angrenzenden Liegenschaften in die Dorfzone ist zu prüfen. Hier bieten sich beispielsweise die Liegenschaften auf den Parzellen Thal 499 und 573 sowie Chramershus Parzelle 411 an. Der Richtplan Siedlungsentwicklung sieht diese Bestrebung bereits längerfristig vor. Eine allfällige Umzonung in eine Zone für öffentliche Nutzung ist mit allen ansässigen öffentlichen Institutionen in der Gemeinde zu klären. Der Zonenplan Siedlung korrespondiert nicht mit den Angaben im Bauinventar des Geoportals des Kantons Bern. Zum Beispiel: Krämerhaus Trachselwald, Stöckli Aesch Der Zonenplan Siedlung ist in dieser Hinsicht grundsätzlich auf seine Richtigkeit zu überprüfen. Frage zur Einzonung des Parkplatz Restaurant Bären: Gemäss Folie 15 der Mitwirkungsveranstaltung soll der Parkplatz in die Dorfzone 2 überführt werden. Worin gründet die unterschiedliche Handhabung der Parkplätze Restaurant Bären und dem Gemeindeparkplatz Thal?	Die Einzonung der Parzelle 499 ist vom Eigentümer nicht erwünscht. Die Parzelle 573 befindet sich zu weit weg vom Zentrum. Zudem liegt eine Auszonungsabsichtserklärung zum vorliegenden Grundstück, Parzelle 232, vor. Die Parzelle 411 liegt im blauen/roten Gefahrengebiet. Ein positives Gefahrengutachten als Einzonungsvoraussetzung fehlt und müsste durch den Eigentümer erstellt werden.  Mit Ausnahme des öffentlichen Parkplatzes in Chramershus, Parzelle 426, ist keine weitere Zone für öffentliche Nutzung vorgesehen. Die öffentliche Mitwirkung dient allen Interessierten dazu, zum Entwurf der Ortsplanungsrevision Stellung zu nehmen und konkrete Vorschläge zu unterbreiten.  Diese fehlerhaften Einträge bei dem vom Kanton zur Verfügung gestellten Datensatz sind erkannt und werden in der Vorprüfungseingabe entsprechend erfasst.  Die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision und der Gemeinderat danken für den Vorschlag. Der Parkplatz auf der Parzelle Nr. 501 wird ebenfalls eingezont (Zone für öffentliche Nutzung). Der Parkplatz beim Rest. Bären dient dagegen der privaten Nutzung und wird daher der Dorfzone zugeführt. Vorbehalten bleibt in beiden Fällen die positive Vorprüfung durch den Kanton.
Privatperson	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
Privatperson	<input checked="" type="checkbox"/> keine Angabe Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.

## Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren

Die Festlegung der Gewässerräume stellt für die Gemeinden eine neue Aufgabe dar. Die Breite der Gewässerräume wird in Abhängigkeit von der aktuellen Sohlenbreite und dem Zustand des Gewässers ermittelt.

Der Plan der Gewässerräume und Naturgefahren ist aus meiner Sicht korrekt.

Ja                       Nein                       keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Ich habe folgende Bemerkungen und Anliegen:

<p>Sammeleingabe</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein          Begründung / Bemerkungen:          Die Gewässerräume sind auf die tatsächlichen Gegebenheiten feiner abzustufen. Dabei sind die Einzugsgebiete und Zulaufe sowie das damit verbundene Gefahren- und Schadenpotenzial zu berücksichtigen. Uns ist bewusst, dass die Festlegung der Gewässerräume lediglich auf baulichen Kriterien (Masse und Verbauungsweise des Baches) basiert.</p> <p><i>Ich habe folgende Bemerkungen und Anliegen:</i>          Im Zonenplan Gewässerräume und Naturgefahren werden die Naturgefahren synoptisch dargestellt. Eine Differenzierung innerhalb der Gefahren (Sturzgefahren, Lawinengefahren, Rutschgefahren, Wassergefahren und Absenkungen) ist nicht ersichtlich. Die gewählte Darstellung reduziert sich somit auf die Aussage, ob im markierten Raum eine Naturgefahr besteht oder nicht. Einzelne Karten zu den jeweiligen Gefahren wären sicherer für die Allgemeinheit verständlicher. Es ist für den Einzelnen kaum möglich zur synoptischen Naturgefahrenkarte eine Aussage zu machen.</p>	<p>Diese Abstufung wurde durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung aufgrund der Vorgaben des Kantons (Arbeitshilfe) sowie in enger Zusammenarbeit mit dem Oberingenieurkreis IV, Bereichsleitung Wasserbau, vorgenommen. Es ist nicht möglich, den Gewässerraum so kleinräumig wie gewünscht auszuscheiden.</p> <p>Die Darstellung entspricht der Umsetzung, wie sie die Gemeindeversammlung von Trachselwald am 26.06.2008 beschlossen hat. Im Rahmen der Erarbeitung der Gefahrenkarte wurde seinerzeit ein Perimeter ausgeschieden, innerhalb dessen die Gefahrengebiete (rot, blau, gelb) differenziert ausgearbeitet wurden. Ausserhalb dieses Perimeters wurden (wie in anderen Gemeinden auch) lediglich Gefahrengebiete mit nicht bestimmter Gefahrenstufe bezeichnet. Eine Differenzierung bezüglich einzelner Gefahrentypen würde noch etliche weitere Karten bedingen, womit eine Übersichtlichkeit nicht mehr gegeben wäre. Unabhängig der Gefahrenquelle müssen bei einem Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet nähere Abklärungen getroffen werden. Unter Umständen sind bauliche Schutzmassnahmen zu treffen oder ein Vorhaben kann nicht realisiert werden. In unserer Gemeinde gibt es grundsätzlich nur zwei Gefahrenquellen: Wassergefahren und Hangmuren. Die detaillierten Grundlagen zur Gefahrenkarte können bei der Gemeinde oder im kantonalen Geoportal eingesehen werden, ebenso die Interventions- und Ereigniskarten Notfallplanung Naturgefahren.</p>
<p>Privatperson</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja          Begründung / Bemerkungen:          Endlich Klarheit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Privatperson</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein          Begründung / Bemerkungen:          Der Dürrbach ist im hinteren Teil wenig verbaut. Darum schlage ich vor, dass der Dürrbach zwischen Binzbach und Thal in der Klasse 2 einzustufen ist. (Fotos beiliegend, siehe unten)</p>	<p>Diese Abstufung wurde durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung aufgrund der Vorgaben des Kantons (Arbeitshilfe) sowie in enger Zusammenarbeit mit dem Oberingenieurkreis IV, Bereichsleitung Wasserbau, vorgenommen. Es ist eine erneute Abklärung für diesen Abschnitt beim OIK im Gang.</p>

Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Zonenplan Landschaft</b></p> <p><i>Der Zonenplan Landschaft wurde bewusst einfach gehalten. Er beinhaltet namentlich Schutzgebiete, Kulturobjekte und Naturelemente. Der Zonenplan Landschaft muss zudem den Anforderungen von Bund, Kanton und Region entsprechen.</i></p> <p>Die Inhalte im Zonenplan Landschaft sind meines Erachtens korrekt und zweckmässig.</p> <p><input type="checkbox"/> Ja            <input type="checkbox"/> Nein            <input type="checkbox"/> keine Angabe</p> <p>Begründung / Bemerkungen:</p> <p>Die Konzentration auf wenige, aber wichtige Landschaftsschutzgebiete ist richtig.</p> <p><input type="checkbox"/> Ja            <input type="checkbox"/> Nein            <input type="checkbox"/> keine Angabe</p> <p>Begründung / Bemerkungen:</p> <p>Die Inhalte zum Thema Landschaft sollten folgendermassen angepasst werden:</p>		
Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: Es ist darauf zu achten, dass eine zukünftige Einzonung nicht im Widerspruch zum Zonenplan Landschaft steht.  Die Konzentration auf wenige, aber wichtige Landschaftsschutzgebiete ist richtig. <input checked="" type="checkbox"/> Keine Angabe Begründung / Bemerkungen: -  Die Inhalte zum Thema Landschaft sollten folgendermassen angepasst werden: -	Allfällige zu ändernde Schutzbestimmungen des Zonenplans Landschaft sind im Richtplan Siedlungsentwicklung im Kap. 4.2 unter Bemerkungen aufgeführt (z.B. Reduktion Landschaftsschutzgebiet).
Privatperson	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -  Die Konzentration auf wenige, aber wichtige Landschaftsschutzgebiete ist richtig. <input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
Privatperson	Seite 5 fehlt / keine Angabe	-

Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -  Die Konzentration auf wenige, aber wichtige Landschaftsschutzgebiete ist richtig. <input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
---------------	--	-----------------------------

## Baureglement

*Mit dem Baureglement muss die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen umgesetzt werden. Bei der Erarbeitung des neuen Baureglements wurde auf die Bedürfnisse der Gemeinde und auf eine gute Lesbarkeit Wert gelegt.*

Das Baureglement ist verständlich und bildet eine gute Grundlage zum Bauen in Trachselwald.

Ja                     Nein                     keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Die vorgesehenen Änderungen am Baureglement (insb. Anpassung baupolizeiliche Masse, offenere Regelungen bezüglich Dachgestaltung) sind meines Erachtens zweckmässig.

Ja                     Nein                     keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Ich habe folgende Anregungen zum Baureglement:

Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Nein Begründung / Bemerkungen: Im Gegensatz zu Baureglementen anderer Gemeinden fehlt im neuen Reglement der Gemeinde Trachselwald die Erläuterungsspalte. In dieser werden die Inhalte der Artikel näher ausgeführt und erläutert. Konflikte mit der Handhabung der neuen Bussenregelung bis 5'000.— sind vorprogrammiert. Diese ist ersatzlos zu streichen.  <i>Die vorgesehenen Änderungen am Baureglement (insb. Anpassung baupolizeiliche Masse, offenere Regelungen bezüglich Dachgestaltung) sind meines Erachtens zweckmässig.</i> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein Begründung / Bemerkungen: Die offene Formulierung in Bezug auf die Bauweise, die Fassadengestaltung und die Dachgestaltung wird begrüsst. Diese	Die Erläuterungen sind, wo nötig, unten an der Seite zu finden (Fussnoten). Die Arbeitsgruppe und der Gemeinderat sind überzeugt, dass dies der Übersichtlichkeit dient.  Die Bussenregelung leitet sich vom kantonalen Baugesetz, Artikel 50, ab (wie dies im alten Baureglement auch bereits enthalten ist). Das kantonale Gesetz sieht gar eine Busse von 1'000 bis 40'000 Franken vor. Der Absatz wird daher beibehalten.
---------------	--	---

	<p>setzt jedoch eine voraus, dass auf Wünsche der Bauherrschaft so wie möglich eingegangen wird. Der Artikel 19, Absatz 2 und 3 stellen einen unverhältnismässigen Mehraufwand für die Bauherrschaft und die Behörde dar. Der Artikel 10 im bestehenden Reglement ist 1:1 in das neue Baureglement zu übernehmen.</p> <p><i>Ich habe folgende Anregungen zum Baureglement:</i> In der Lesehilfe, Erläuterung Besitzstandgarantie ist der letzte Satz: „Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene“ zu streichen.</p>	<p>Auf Wünsche der Bauherrschaft kann nur, soweit es dem gesetzlichen Rahmen entspricht, eingegangen werden. An dieser Voraussetzung wird sich nichts ändern.</p> <p>Auch bezüglich Aussenraumgestaltung gibt es viele, übergeordnete Vorschriften, die eingehalten und kontrolliert werden müssen. Ohne entsprechende Grundlagen ist dies für die Baubewilligungsbehörde nicht möglich. Die Formulierung entspricht dem Musterbaureglement des Kantons.</p> <p>Dieser Artikel entspricht der Regelung des kantonalen Baugesetzes (siehe Art. 3. Abs. 4).</p>
Privatperson	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -</p> <p>Die vorgesehenen Änderungen am Baureglement (insb. Anpassung baupolizeiliche Masse, offenere Regelungen bezüglich Dachgestaltung) sind meines Erachtens zweckmässig.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -</p> <p>Ich habe folgende Anregungen zum Baureglement: -</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
Privatperson	Keine Angabe	
Sammeleingabe	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -</p> <p>Die vorgesehenen Änderungen am Baureglement (insb. Anpassung baupolizeiliche Masse, offenere Regelungen bezüglich Dachgestaltung) sind meines Erachtens zweckmässig.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -</p> <p>Ich habe folgende Anregungen zum Baureglement: -</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

## Richtplan Siedlungsentwicklung (nicht grundeigentümergebunden)

Der Richtplan Siedlungsentwicklung regelt die mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Trachselwald. Hierzu werden Anordnungen von Bauverpflichtungen festgelegt und potenzielle Gebiete für Aus- und Einzonungen bezeichnet. Mit dem Richtplan werden Baulandentwicklungen ermöglicht, die unabhängig vom Grundsatz der Planbeständigkeit zu gegebener Zeit behandelt werden können.

Die vom Gemeinderat vorgesehene langfristige Siedlungsentwicklung entspricht meinen Vorstellungen.

Ja  Nein  keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Die Anwendung der gesetzlich neu vorgesehenen Möglichkeit zur Bauverpflichtung begrüsse ich (Anmerkung: Mit der Verfügung einer Bauverpflichtung durch den Gemeinderat wird diese grundeigentümergebunden. Die zur Diskussion stehenden Parzellen sind im Richtplan aufgeführt).

Ja  Nein  keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Ich schlage folgende weiteren Massnahmen zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung vor:

Ja  Nein  keine Angabe

Begründung / Bemerkungen:

Sammeleingabe	<p><input checked="" type="checkbox"/> Nein Begründung / Bemerkungen:</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass zukünftige Einzonungen nicht im Widerspruch zum Zonenplan Landschaft (zum Beispiel Fruchtfolgeflächen) steht.</p> <p>Die langfristige Siedlungsentwicklung in Trachselwald selbst ist gemäss Richtplan ein nicht umsetzbares Wunschdenken. Die Bemühungen, die Parzelle 168 im Dorf Trachselwald zu überbauen sind unter anderem am Waldabstand gescheitert. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Parzelle 879 sinnvoll überbaut werden könnte (Wald- und Gewässerabstände). Die Parzelle 697 (Nordhang) grenzt ebenfalls an den genannten Waldstreifen an. Eine Ausrichtung der Überbauung Richtung Süden (Hangaufwärts) wird wohl kaum in Frage kommen. Auch die Überbauung der Parzelle 786 (schmaler Landstreifen in starker Hanglage) würde wohl kaum einen Käufer finden. Dazu kommt, dass hier noch die Auflagen Schutzgebiet Schloss zum Tragen kämen. Die auf dem Richtplan Siedlungsentwicklung dargestellte Richtplanung trägt den tatsächlichen Gegebenheiten zu wenig Rechnung.</p> <p><i>Die Anwendung der gesetzlich neu vorgesehenen Möglichkeit zur Bauverpflichtung begrüsse ich (Anmerkung: Mit der Verfügung einer Bauverpflichtung durch den Gemeinderat wird diese</i></p>	<p>Die möglichen, langfristigen Einzonungsflächen liegen alle ausserhalb von Fruchtfolgeflächen. Allfällige zu ändernde Schutzbestimmungen des Zonenplans Landschaft sind im Richtplan Siedlungsentwicklung im Kap. 4.2 unter Bemerkungen aufgeführt (z.B. Reduktion Landschaftsschutzgebiet).</p> <p>Aus den von der Organisation genannten Gründen wurden diese Parzellen 879/697/786 nicht als potentielle Gebiete für Einzonungen (Punkt 4.2) erfasst. Diese Gebiete wurden gestützt auf das Arbeitspapier auf Seite 11 zwar durch die Arbeitsgruppe analysiert, aber aufgrund div. Einschränkungen nicht weiterverfolgt.</p>



	<p><i>grundeigentümergebunden. Die zur Diskussion stehenden Parzellen sind im Richtplan aufgeführt).</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nein Begründung / Bemerkungen:</p> <p>Die Wochenzeitung brachte die Bestrebung von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen mit Ihrem Cartoon (Trachselwald ist eben ein „Entwicklungsland“, wegen Erpressung Bauland zu verkaufen) auf den Punkt. Im Grundbuch eingetragene Bauverpflichtungen werden Druck und Missmut verursachen. Je näher der Termin der Bauverpflichtung rückt, desto schwieriger wird es für den Landbesitzer das Land zu einem vernünftigen Preis zu veräussern. Ist kein Interessent oder lediglich ein potenzieller Käufer vorhanden wird der Verkäufer erpressbar.</p> <p><i>Ich schlage folgende weiteren Massnahmen zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung vor:</i> Eine konstruktive Diskussion mit jedem einzelnen Besitzer von unbebautem Bauland ist anzustreben. Wir erachten es als zielführender mit den Landeigentümern Überbauungsvereinbarungen abzuschliessen die den Wünsche und Bedürfnissen der Besitzer Rechnung tragen. Besteht die Absicht das Land zu veräussern, so ist der Besitzer seitens der Gemeinde mittels Publikation des Angebots auf der Webseite aktiv zu unterstützen. Bauland von Besitzern, die eine Überbauung des Landes grundsätzlich ablehnen, sind im Rahmen der vorliegenden Richtplanung in Landwirtschaftszone zurückzuzonen.</p>	<p>Alle Parzellen oder Teilparzellen sind seit längerer Zeit unüberbaut. Für die meisten Grundeigentümer kommt aber auch eine Auszonung nicht in Frage. Aus diesen Gründen werden die Bauverpflichtungen erlassen. Eine separate Infoveranstaltung mit betroffenen Grundeigentümern hat im November 2017 stattgefunden.</p> <p>Diese Publikation kann, falls vom Eigentümer gewünscht, ohne weiteres auf der Webseite der Gemeinde vorgenommen werden.</p> <p>Die freiwillige und entschädigungslose Auszonung kommt gemäss Fragebogen, die an die betroffenen Eigentümer zugestellt wurden, nur bei ganz wenigen in Frage. Jede Parzelle wurde einzeln auf eine Auszonungsmöglichkeit geprüft.</p>
Privatperson	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen:</p> <p>-</p> <p><i>Die Anwendung der gesetzlich neu vorgesehenen Möglichkeit zur Bauverpflichtung begrüsse ich (Anmerkung: Mit der Verfügung einer Bauverpflichtung durch den Gemeinderat wird diese grundeigentümergebunden. Die zur Diskussion stehenden Parzellen sind im Richtplan aufgeführt).</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen:</p> <p>-</p> <p><i>Ich schlage folgende weiteren Massnahmen zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung vor:</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> keine Angabe</p> <p>-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Privatperson	Keine Angabe	
Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -  <i>Die Anwendung der gesetzlich neu vorgesehenen Möglichkeit zur Bauverpflichtung begrüsse ich (Anmerkung: Mit der Verfügung einer Bauverpflichtung durch den Gemeinderat wird diese grundeigentümergebunden. Die zur Diskussion stehenden Parzellen sind im Richtplan aufgeführt).</i> <input checked="" type="checkbox"/> Nein Begründung / Bemerkungen: In einer demokratischen Schweiz finden wir solche Massnahmen mit Strafzinsen als überzogen und unangebracht und nur im äussersten Notfall anzuwenden.  <i>Ich schlage folgende weiteren Massnahmen zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung vor:</i> <input checked="" type="checkbox"/> Ja Alle welche freiwillig schriftlich eine Absichtserklärung zum Verkauf oder Bebauung ihres Baulandes erteilen, werden von den Strafzinsen befreit. Die Gemeinde führt zur Förderung der Bebauung der eingezonten Parzellen, welche eine freiwillige Absichtserklärung erteilt haben, eine Liste mit Angaben von Kontaktpersonen, evtl. Verkaufspreis/m <sup>2</sup> usw. Diese Liste sollte jedem frei zugänglich sein. (z. Bsp. Homepage der Gemeinde Trachselwald).	Die Umfrage bei den Eigentümern hat ergeben, dass die Meisten alles beim alten belassen wollen (weder überbauen noch auszonieren). Dies hat die Arbeitsgruppe und den Gemeinderat dazu bewogen, die neu geschaffene Möglichkeit für den Erlass von Bauverpflichtungen anzuwenden. Diese Möglichkeit werden auch weitere Gemeinden wie Sumiswald, Ursenbach, etc. nutzen. Bei der Umsetzung ist das kantonale Baugesetz massgebend (siehe Art. 126 d BauG).
<b>Bericht zur Planung</b> <i>Der Bericht zur Planung dient einerseits der Information der Bevölkerung, muss aber gleichzeitig die strengen Anforderungen der kantonalen Fachstellen erfüllen. Bei der Erarbeitung des Berichts wurde auf eine umfassende, aber dennoch verständliche Darstellung der Planungsinhalte geachtet.</i>  Der Bericht gibt in verständlicher Art und Weise Auskunft über die wesentlichen Phasen und Werkzeuge der Planung. Ich kann dem Bericht die notwendigen Informationen entnehmen.  <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> keine Angabe Begründung / Bemerkungen: Ich vermisse im Bericht folgende Aussagen:		
Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -	Wird zur Kenntnis genommen.

	Ich vermisse im Bericht folgende Aussagen: -	
Privatperson	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -  Ich vermisse im Bericht folgende Aussagen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
Privatperson	Keine Angabe	
Sammeleingabe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja Begründung / Bemerkungen: -  Ich vermisse im Bericht folgende Aussagen: -	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>Weitere Bemerkungen:</b>		
Sammeleingabe	Der vom Gemeinderat festgelegte Zeitrahmen für die Mitwirkung ist im Verhältnis zum Umfang und der Komplexität der Unterlagen sehr knapp berechnet. Eine öffentliche Auseinandersetzung und Diskussion ist kaum möglich. Wir wünschen uns generell grosszügiger bemessene Mitwirkungsverfahren.	Gemäss Art. 58 Abs. 3b sind die Unterlagen über vorgesehene Planungen während einer angemessenen Mitwirkungsfrist öffentlich aufzulegen. In der Regel legen die Gemeinden eine Frist von 30 Tagen fest. Die Mitwirkungsfrist wurde nach Ansicht der Arbeitsgruppe und des Gemeinderats mit rund sechs Wochen grosszügig berechnet. Bereits in der Info-Zyting vom Januar/Februar 2018 war die Frist publiziert, eine Planung also ab da möglich. Auch künftig werden alle Mitwirkungsunterlagen auf der Website der Gemeinde abrufbar sein.
Privatperson	Keine Angabe	
Privatperson	Keine Angabe	
Sammeleingabe	Zu den Parzellen 802 und 804: Wir werden uns aktiv bemühen diese Parzellen zu verkaufen. Wichtig ist uns, dass auch die Gemeinde das Bauland im Internet anpreist und Anfragen an uns weitergeleitet werden.	Die aktiven Verkaufsbemühungen werden sehr begrüsst. Gerne werden wir bei Vorhandensein von Ausschreibungsunterlagen diese auf unserer Webseite publizieren und allfällige Interessenten weiterhin an die Eigentümer verweisen.

Für die Mitwirkungseingaben bedanken sich der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe OPR.

25.04.2018/eh gestützt auf 9. Sitzung AG OPR vom 23.04.2018

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.05.2018